

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区六本木一丁目8番7号
森ヒルズリート投資法人
代表者名 執行役員 森 寛
(コード番号: 3234)

資産運用会社名
森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 磯 部 英 之
問合せ先 総務部長 西 別 府 好 美
TEL. 03-6234-3234(代表)

資産の譲渡に関するお知らせ
元麻布ヒルズ：一部譲渡

森ヒルズリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、下記のとおり資産の譲渡（以下「本件譲渡」といいます。）を決定致しましたので、お知らせ致します。

記

1. 譲渡の理由

本投資法人は、アーク森ビル及び赤坂溜池タワーの取得（本日付で別途公表している「資産の取得に関するお知らせ アーク森ビル：追加取得 赤坂溜池タワー：追加取得（住宅）」をご覧ください。）と併せて、以下の物件（以下「本物件」といいます。）の譲渡を行うことを決定しました。

本投資法人は、本物件を譲渡する一方で、より利回りが高い代替物件を取得して安定したキャッシュフローを確保することが、本投資法人のパフォーマンスの向上に資すると考えています。

2. 譲渡の概要

(1) 元麻布ヒルズ

- 1) 譲渡予定資産 : 不動産（注1）
- 2) 資産名称 : 元麻布ヒルズ
- 3) 帳簿価額 : 15,876百万円（注2）
- 4) 譲渡価格 : 16,240百万円（注3）
- 5) 譲渡損益 : 335百万円（注4）
- 6) 契約締結日 : 平成23年3月18日
- 7) 譲渡予定日 : 平成23年3月18日
- 8) 譲渡先 : 森ビル株式会社

(注1) 本投資法人が、平成23年1月31日時点において信託受益権を保有する元麻布ヒルズの信託財産である不動産のうち、86区画に係る区分所有権について、本投資法人の指図に基づき信託受託者が譲渡する予定です。譲渡代金は一旦信託財産に帰属し、信託契約に従って本投資法人に交付されます。

(注2) 帳簿価額は、平成22年12月31日時点の帳簿価額を元に、譲渡予定日時点における譲渡予定資産の帳簿価額の試算額を記載しています。最終的には譲渡予定日までの減価償却費が反映された金額となります。以下同じです。

(注3) 譲渡価格は、譲渡対象に係る諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除いた額を記載しています。以下同じです。

(注4) 譲渡損益は、譲渡価格から上記記載の帳簿価額及び譲渡費用概算額を控除した金額を記載しています。以下同じです。

3. 譲渡資産の内容

(1) 元麻布ヒルズ

不動産全体の内容

物 件 名 称	元麻布ヒルズ		
所 在 地	東京都港区元麻布一丁目3番1号—3号（住居表示）		
用 途	居宅・倉庫他		
面積（注1）	土 地	12,199.65㎡（注4）	
	建 物	54,006.76㎡（注5）	
建 設 時 期（注2）	平成14年5月、平成14年9月		
構 造（注3）	鉄骨、鉄骨鉄筋コンクリート、鉄筋コンクリート造地下4階付29階建		
所 有 形 態	土 地	所有権（注4）	
	建 物	区分所有権（注5）	

- (注1) 面積は、不動産登記簿の記載に基づき敷地全体の面積及び建物1棟全体の延床面積を記載しています。
- (注2) 各建物の竣工年月は、フォレストタワー及びフォレストテラスイーストが平成14年5月、フォレストテラスウエストが平成14年9月です。
- (注3) 不動産登記簿上は一棟の建物として登記されていますが、建築基準法上はフォレストタワー（鉄骨鉄筋コンクリート造地下3階/29階）、フォレストテラスイースト（鉄筋コンクリート造地下1階/6階）及びフォレストテラスウエスト（鉄筋コンクリート造地下1階/5階）の3棟で構成されています。
- (注4) 本投資法人が譲渡前に保有する不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は4,554.64㎡であり、敷地権持分比率は約37.3%です。
- (注5) 本投資法人が譲渡前に保有する不動産登記簿の記載に基づく専有面積は16,513.83㎡であり、専有面積持分比率は約42.6%です。なお、エンドテナントに対して賃貸が可能である賃貸可能面積は12,640.51㎡です。

譲渡予定部分（86区画）の内容

敷 地 面 積（注1）	4,079.02㎡				
専 有 面 積（注2）	15,263.68㎡				
用 途（注3）	居宅・倉庫・管理室・事務室・保育所・集会所・休憩室・機械室・駐車場・自転車置場				
帳 簿 価 額	15,876百万円				
譲 渡 価 格	16,240百万円				
譲 渡 損 益	335百万円				
鑑 定 評 価	評 価 額	12,200百万円（注4）			
	価 格 時 点	平成23年2月25日			
	評 価 機 関	財団法人日本不動産研究所			
譲 渡 年 月 日	平成23年3月18日（予定）				
エンドテナントの内容（注5）（平成23年1月31日時点）					
エンドテナントの総数	61				
総 賃 料 収 入 （ 年 間 賃 料 ）	791,670,828円				
敷 金 ・ 保 証 金	311,057,000円				
総 賃 貸 可 能 面 積	11,315.21㎡				
総 賃 貸 面 積	10,680.80㎡				
稼 働 率 の 推 移	平成21年 1月末	平成21年 7月末	平成22年 1月末	平成22年 7月末	平成23年 1月末
	90.7%	90.8%	94.6%	100.0%	94.4%
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	特にありません				

- (注1) 本投資法人が譲渡後に保有する不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は475.62㎡であり、敷地権持分比率は約3.9%です。
- (注2) 本投資法人が譲渡後に保有する不動産登記簿の記載に基づく専有面積は1,250.15㎡であり、専有面積持分比率は約3.2%です。なお、エンドテナントに対して賃貸が可能である賃貸可能面積は1,325.30㎡です。
- (注3) 各用途における区画数は、居宅63、倉庫14、管理室2、事務室1、保育所1、集会所1、休憩室1、機械室1、駐車場1、自転車置場1です。
- (注4) 本鑑定評価における価格の種類は、正常価格（現実の社会情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格）であり、特定価格（投資家に示すための投資採

算価値を表す価格)ではありません。
 (注5) 譲渡予定部分のうち居宅区画、事務室区画及び保育所区画を算定対象としています。

4. 譲渡先の概要

名称	森ビル株式会社
所在地	東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 森 稔
事業内容	総合ディベロッパー
資本金	65,000 百万円 (平成 22 年 3 月 31 日現在)
設立年月日	昭和 34 年 6 月 2 日
大株主及び持株比率	森喜代株式会社他 (平成 22 年 3 月 31 日現在)
純資産	294,234 百万円 (平成 22 年 3 月 31 日現在)
総資産	1,032,303 百万円 (平成 22 年 3 月 31 日現在)
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	平成 23 年 1 月 31 日現在、本投資法人の主要な投資主 (出資比率 21.1%) です。また、本投資法人が資産の運用を委託している森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 (以下「資産運用会社」といいます。) の完全親会社 (出資比率 100%) であり、投資信託及び投資法人に関する法律 (以下「投信法」といいます。) に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	平成 23 年 1 月 31 日現在、資産運用会社の役職員のうち、3 名が当該会社からの出向者です。
取引関係	平成 23 年 1 月 31 日現在、当該会社は、本投資法人及び資産運用会社との間でサポート契約を、資産運用会社との間でアドバイザー業務委託契約を締結し、物件の取得等のサポート等を行っています。また、本投資法人との間で商標使用許諾契約を締結し、本投資法人に対して、「森ヒルズリート/MORI HILLS REIT」及び「m」マークの商標の使用を許諾しています。さらに、本投資法人が信託受益権の形態で保有している物件について、信託受託者との間で建物賃貸借契約 (いわゆるマスターリース契約) を締結し、マスターレシーとして物件を一括して借り上げ、また、物件運営管理委託契約を締結し、物件の運営管理業務 (いわゆるプロパティ・マネジメント業務) を受託しているほか、本投資法人が共有持分を保有している不動産に関して、共有者間合意書を締結しています。加えて、本物件の譲渡のほか、当該会社が保有する物件の取得等の取引を行います (注)。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人のその他の関連会社に該当します。また、当該会社は、資産運用会社の完全親会社に該当します。

(注) 本日付で別途公表している「資産の取得に関するお知らせ アーク森ビル：追加取得 赤坂溜池タワー：追加取得 (住宅)」をご参照下さい。

5. 媒介の概要

該当はありません。

6. 利害関係人等との取引

本物件の譲渡に関連し、利害関係人等との間で以下の取引が生じます。

資産運用会社は、適用法令及び資産運用委託契約を遵守し、譲渡価格、また、その他の条件等において本投資法人の利益が害されることを防止するため、利害関係取引規程に基づく手続を経ています。

譲渡予定資産の譲渡	譲渡先は資産運用会社の利害関係人等に該当し、本件譲渡は投信法に定める利害関係人等との取引にあたります。なお、資産運用会社は投信法の定めに従い、本投資法人宛に書面の交付を行います。
物件運営管理委託契約等の変更	本件譲渡に伴い、信託受託者が森ビル株式会社との間で締結している物件運営管理委託契約及び当該契約に付随する管理諸経費に関する覚書を変更する予定です (管理諸経費にかかる今期の減

	額の合計額は 45,090,387 円です。)。なお、資産運用会社は投信法の定めに従い、本投資法人宛に書面の交付を行います。
定期建物賃貸借契約の変更	本件譲渡に伴い、信託受託者が森ビル株式会社との間で締結している定期建物賃貸借契約を変更する予定です。なお、資産運用会社は投信法の定めに従い、本投資法人宛に書面の交付を行います。

7. 決済方法等

引渡時一括。なお、本件譲渡代金は、アーク森ビル及び赤坂溜池タワーの取得代金（注）に充当する予定です。

（注）本日付で別途公表している「資産の取得に関するお知らせ アーク森ビル：追加取得 赤坂溜池タワー：追加取得（住宅）」をご参照下さい。

8. 譲渡の日程

譲 渡 契 約 締 結 日	平成23年3月18日（予定）
代 金 入 金 日	平成23年3月18日（予定）
物 件 引 渡 日	平成23年3月18日（予定）

9. 今後の見通し

本件譲渡を前提とする本投資法人の平成23年7月期（平成23年2月1日～平成23年7月31日）の運用状況の予想については、本日付で別途公表している「平成23年7月期の運用状況の予想について」をご参照下さい。

以上

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※本投資法人のホームページアドレス：<http://www.mori-hills-reit.co.jp/>

参考資料 本件譲渡並びにアーク森ビル及び赤坂溜池タワー追加取得後のポートフォリオ一覧

用途	地域	物件番号	物件名称	取得年月日	取得(予定)価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	0-0	六本木ヒルズ森タワー	平成22年3月23日	6,810	3.2
		0-1	アーク森ビル (注3)	平成18年3月22日 平成20年3月28日 平成20年9月30日 平成22年3月23日 平成23年3月18日	41,770	19.7
		0-2	六本木ヒルズゲートタワー	平成18年4月13日	36,500	17.2
		0-3	六本木ファーストビル	平成18年3月22日 平成18年4月13日	21,000	9.9
		0-4	後楽森ビル	平成18年4月13日	27,200	12.8
		0-6	赤坂溜池タワー (注3)	平成20年9月30日 平成23年3月18日	43,930	20.7
		小計				
住宅	東京都心5区及びその周辺地区	R-1	元麻布ヒルズ	平成18年3月22日	1,706 (注4)	0.8
		R-2	アークフォレストテラス	平成18年4月13日	5,300	2.5
		R-3	六本木ファーストプラザ	平成18年4月13日	2,100	1.0
		R-4	六本木ビュータワー	平成18年3月22日 平成18年4月13日	4,000	1.9
		小計				
商業施設	東京都心5区及びその周辺地区	S-1	ラフォーレ原宿 (底地)	平成22年9月15日	21,820	10.3
小計					21,820	10.3
ポートフォリオ合計					212,136	100.0

(注1) 取得(予定)価格は、本投資法人による取得(予定)価格(消費税及び地方消費税相当額を除きます。)を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 投資比率は、ポートフォリオ合計に占める各取得(予定)価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 平成23年3月18日付で取得を予定している物件の取得予定価格(アーク森ビル:9,770百万円、赤坂溜池タワー:6,730百万円)を含めて纏めて記載しています。

(注4) 平成23年3月18日付で譲渡を予定している信託財産を除く信託受益権に係る取得価格を記載しています。